

В связи с обращениями представителей застройщиков, технических заказчиков и проектных организаций по вопросу определения формы проведения экспертизы (государственной или негосударственной) проектной документации в случае размещения объекта капитального строительства в зоне с особыми условиями использования территории, на основании пункта 3 Положения об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145, Уральское управление строительной экспертизы сообщает следующее.

Федеральным законом «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 28.07.2018 года №342-ФЗ введено понятие «Зоны с особыми условиями использования территорий» (далее ЗОУТ). К числу ЗОУТ отнесены - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (см. пункт 4 часть 1 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Цели установления ЗОУИТ определены Статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации. Виды ЗОУТ определены Статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации. В отношении каждого вида ЗОУТ, за исключением ЗОУТ, которые возникают в силу федерального закона (Водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия), Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждой зоны с особыми условиями использования территории, в котором определяется перечень ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах указанных зон. При определении перечня ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах ЗОУИТ, должны устанавливаться исчерпывающий перечень видов зданий, сооружений, их разрешенного использования (назначения), и (или) требования к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается или запрещается в границах указанной зоны, и (или) требования к зданиям, сооружениям, размещение которых допускается в границах указанной зоны, исходя из оценки их влияния на объект, территорию, в целях охраны которых установлена указанная зона, или из оценки влияния объекта, территории, в целях охраны которых установлена указанная зона, на размещаемые здания, сооружения при условии, что оценка соответствия данным требованиям может являться предметом государственной экспертизы проектной документации. При определении перечня ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах зоны с особыми условиями использования территории, должен устанавливаться исчерпывающий перечень видов деятельности, осуществление которых допускается и (или) запрещается в границах указанной зоны.

В соответствии с требованиями части 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза проектной документации объекта капитального строительства проводится только в случае, если режим ЗОУИТ предусматривает ограничения размещения объектов капитального строительства из оценки их влияния на объект, территорию, в целях охраны которых установлена зона с особыми условиями использования территории, или исходя из оценки влияния объекта, территории, в целях охраны которых установлена зона с особыми условиями использования территории, на размещаемый объект капитального строительства.

В остальных случаях Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу.

При подготовке материала использованы:

1. Федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.08.2018 №190-ФЗ.

2. Федеральный закон «Градостроительный кодекс Российской Федерации» (с изменениями на 3 августа 2018 года) (редакция, действующая с 1 сентября 2018 года) №190-ФЗ.

3. Федеральный закон «Земельный кодекс» (с изменениями на 3 августа 2018 года) (редакция, действующая с 1 октября 2018 года) от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

4. Письмо ФАС России от 28.11.2018 г. № АД/97165-ПП/18.

5. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.09.2018 №38023-ЛС/02.

6. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 26.09.2018 №39818-СМ/09.

7. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.09.2018 №40040-ТБ/02.

8. Письмо ФАС России от 14.12.2018 РП/103111/18.